

Beschluss der Gemeindevertretung Heidenrod vom 22.03.2019 - XI 22/19

Ausschnitte verteilt an:

III-Zi

**TOP I.6. - Bebauungsplan Kemel-Süd;
Aufstellungsbeschluss
(GD 25.02.2019, TOP I.2.8., und 11.03.2019)
(BA 13.03.2019 - TOP I.4.)
Az.: 09.1 Kemel-Süd-Aufstellungsbeschluss**

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung rief den Tagesordnungspunkt auf.

Bürgermeister Diefenbach gab ergänzende Informationen zur Beschlussvorlage.

Der Vorsitzende des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft, Herr Ries, trug das Ergebnis der Ausschussberatung vor.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung ließ über die Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft abstimmen:

Die Gemeindevertretung fasste mit

22 Stimmen dafür,
1 Enthaltung,

nachfolgenden Beschluss:

- 1.) Zur Schaffung des notwendigen Baurechts zur weiteren städtebaulichen Entwicklung in Heidenrod wird im Ortsteil Kemel im Bereich Kemel-Süd auf Basis der städtebaulichen Entwicklungsanalyse vom 05.06.2007 der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan erarbeitet.

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen sollten ausschließlich Siedlungserweiterungsflächen geschaffen werden, um der notwendigen Eigenentwicklung der Gemeinde substantiellen Raum zu geben und Potentialflächen zu schaffen, um dem dringenden akuten Wohnungsraumbedarf Rechnung zu tragen.

Die Standorte „Lehmkauf“ (1,9 ha) und „An der hohen Heck“ (4,8 ha) eignen sich optimal, da diese am Ortsrand auf einem nach Süd-Westen geneigten Hang mit Ausblick in das Wispertal liegen und für eine Wohnbebauung prädestiniert sind.

- 2.) Der Geltungsbereich für den der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan erarbeitet werden soll, umfasst die nachfolgenden Grundstücke in der Gemarkung Kemel:

Flst.	Lagebezeichnung / Nutzungsart	Größe m²	Eigentümer
62	An der hohen Heck Landwirtschaft (Ackerland)	21.533	Gemeinde Heidenrod (ehemals Haas/Messinger/u.a.)
60	An der hohen Heck Landwirtschaft (Ackerland)	10.515	Gemeinde Heidenrod (ehemals Holzhausen)
6/1	Lehmkauf Landwirtschaft (Ackerland) Inanspruchnahme nur teilweise	6.863	Gemeinde Heidenrod (ehemals Schad)
7/4	Lehmkauf Landwirtschaft (Ackerland) Inanspruchnahme nur teilweise	12.271	Gemeinde Heidenrod (ehemals Schad)
55	In den Bergwiesen Landwirtschaft (Ackerland)	12.271	Gemeinde Heidenrod (ehemals Schad)
55/3	In den Bergwiesen Weg (Fahrweg) Inanspruchnahme nur teilweise	1.522	PEG Entwicklungsgesellschaft Heidenrod Kemel Knaf mbH
Flst.	Lagebezeichnung / Nutzungsart	Größe m²	Eigentümer
7/5	Lehmkauf, Straße (Verkehrsanlagen)	174	Gemeinde Heidenrod
4/3	Am Rheingauer Weg Weg (Fahrweg)	2.052	Gemeinde Heidenrod
119	Sport Freizeit und Erholungsfläche (Grünanlage)	1.492	Gemeinde Heidenrod
106	Sport Freizeit und Erholungsfläche (Grünanlage)	372	Gemeinde Heidenrod
105	Sport Freizeit und Erholungsfläche (Grünanlage)	1.606	Gemeinde Heidenrod
63	Sport Freizeit und Erholungsfläche (Grünanlage)	212	Gemeinde Heidenrod
1/2	An der hohen Heck Weg (Fahrweg)	774	Gemeinde Heidenrod

36/1	Grundwiese Landwirtschaft (Ackerland) Ge- hölz / Weg (Fahr- weg) Inanspruchnahme nur teilweise	3.487	Gemeinde Heidenrod
61	An der hohen Heck Weg (Fahrweg)	673	Gemeinde Heidenrod
58	An der hohen Heck Weg (Fahrweg)	4.216	Gemeinde Heidenrod
54/2	In den Bergwiesen (Fahrweg) Fläche funktionaler öffentl. Prägung	1.521	Gemeinde Heidenrod
115	Lehmkauf (Straße) Verkehrsanlagen Inanspruchnahme nur teilweise	781	Gemeinde Heidenrod
102	Zur Hohen Heck Weg (Fahrweg) Inanspruchnahme nur teilweise	58	Gemeinde Heidenrod
77	Zu den Bergwie- sen (Straße) Verkehrsanlagen Inanspruchnahme nur teilweise	1.333	Gemeinde Heidenrod

- 3.) Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zeitgleich erfolgen.
- 4.) Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der Größe des potentiellen neuen Wohnbaugebietes Kemel-Süd ein Abweichungsverfahren nach § 12 Hess. Landesplanungsgesetz durchzuführen ist.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf Basis des Aufstellungsbeschlusses das notwendige Abweichungsverfahren einzuleiten.

- 5.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches unmittelbar nach dieser Beschlussfassung durchzuführen.

Die Übereinstimmung der auszugsweisen Wiedergabe mit dem Wortlaut der Niederschrift wird beglaubigt.

Heidenrod, den 04.03.2019


(Diefenbach)
Bürgermeister

GV 22.03.2019 TOP I. 6

Heidenrod, den 27. Februar 2019
Sachbearbeiter: Herr Zindel / Str
Aktenzeichen: 09.1 Kemel-Süd-Aufstellungsbeschluss

BÄ 13.03.2019 TOP I. 4

Vorlage für die Gemeindevertretung

Betr.: Bebauungsplan Kemel-Süd, Aufstellungsbeschluss

I. Beschlussvorschlag:

- 1.) Zur Schaffung des notwendigen Baurechts zur weiteren städtebaulichen Entwicklung in Heidenrod wird im Ortsteil Kemel im Bereich Kemel-Süd auf Basis der städtebaulichen Entwicklungsanalyse vom 05.06.2007 der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan erarbeitet.

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen sollten ausschließlich Siedlungserweiterungsflächen geschaffen werden, um der notwendigen Eigenentwicklung der Gemeinde substantiellen Raum zu geben und Potentialflächen zu schaffen, um dem dringenden akuten Wohnungsraumbedarf Rechnung zu tragen.

Die Standorte „Lehmkauf“ (1,9 ha) und „An der hohen Heck“ (4,8 ha) eignen sich optimal, da diese am Ortsrand auf einem nach Süd-Westen geneigten Hang mit Ausblick in das Wispertal liegen und für eine Wohnbebauung prädestiniert sind.

- 2.) Der Geltungsbereich für den der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan erarbeitet werden soll, umfasst die nachfolgenden Grundstücke in der Gemarkung Kemel:

Flst.	Lagebezeichnung / Nutzungsart	Größe m ²	Eigentümer
62	An der hohen Heck Landwirtschaft (Ackerland)	21.533	Gemeinde Heidenrod (ehemals Haas/Messinger/u.a.)
60	An der hohen Heck Landwirtschaft (Ackerland)	10.515	Gemeinde Heidenrod (ehemals Holzhausen)
6/1	Lehmkauf Landwirtschaft (Ackerland) Inanspruchnahme nur teilweise	6.863	Gemeinde Heidenrod (ehemals Schad)
7/4	Lehmkauf Landwirtschaft (Ackerland) Inanspruchnahme nur teilweise	12.271	Gemeinde Heidenrod (ehemals Schad)

Flst.	Lagebezeichnung / Nutzungsart	Größe m²	Eigentümer
55	In den Bergwiesen Landwirtschaft (Ackerland)	12.271	Gemeinde Heidenrod (ehemals Schad)
55/3	In den Bergwiesen Weg (Fahrweg) Inanspruchnahme nur teilweise	1.522	PEG Entwicklungsgesellschaft Heidenrod Kemel Knaf mbH
7/5	Lehmkaut, Straße (Verkehrsanlagen)	174	Gemeinde Heidenrod
4/3	Am Rheingauer Weg Weg (Fahrweg)	2.052	Gemeinde Heidenrod
119	Sport Freizeit und Erholungsfläche (Grünanlage)	1.492	Gemeinde Heidenrod
106	Sport Freizeit und Erholungsfläche (Grünanlage)	372	Gemeinde Heidenrod
105	Sport Freizeit und Erholungsfläche (Grünanlage)	1.606	Gemeinde Heidenrod
63	Sport Freizeit und Erholungsfläche (Grünanlage)	212	Gemeinde Heidenrod
1/2	An der hohen Heck Weg (Fahrweg)	774	Gemeinde Heidenrod
36/1	Grundwiese Landwirtschaft (Ackerland) Gehölz / Weg (Fahrweg) Inanspruchnahme nur teilweise	3.487	Gemeinde Heidenrod
61	An der hohen Heck Weg (Fahrweg)	673	Gemeinde Heidenrod
58	An der hohen Heck Weg (Fahrweg)	4.216	Gemeinde Heidenrod
54/2	In den Bergwiesen (Fahrweg) Fläche funktionaler öffentl. Prägung	1.521	Gemeinde Heidenrod
115	Lehmkaut (Straße) Verkehrsanlagen Inanspruchnahme nur teilweise	781	Gemeinde Heidenrod
102	Zur Hohen Heck Weg (Fahrweg) Inanspruchnahme nur teilweise	58	Gemeinde Heidenrod
77	Zu den Bergwiesen (Straße) Verkehrsanlagen Inanspruchnahme nur teilweise	1.333	Gemeinde Heidenrod

- 3.) Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zeitgleich erfolgen.
- 4.) Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der Größe des potentiellen neuen Wohnbaugebietes Kemel-Süd ein Abweichungsverfahren nach § 12 Hess. Landesplanungsgesetz durchzuführen ist. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf Basis des Aufstellungsbeschlusses das notwendige Abweichungsverfahren einzuleiten.
- 5.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches unmittelbar nach dieser Beschlussfassung durchzuführen.

II. Begründung/Sachverhalt:

Die Gemeinde Heidenrod beschäftigt sich seit über 20 Jahren mit verschiedenen städtebaulichen Entwicklungsanalysen im Bereich des Ortsteils Kemel und hat im Zuge der damaligen Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1997 immer wieder einzelne städtebauliche Entwicklungskonzepte für den Ortsteil Kemel erarbeitet, die 2007 in einer gesamten städtebaulichen Entwicklungsanalyse zusammengefasst wurden.

Auf Basis dieser damaligen städtebaulichen Entwicklungsanalyse wurde in der Vergangenheit der Ortsteil Kemel städtebaulich entwickelt. Mit der Grundsatzentscheidung der gemeindlichen Gremien auf Basis dieser städtebaulichen Entwicklungsanalyse nun die Flächen im Bereich Kemel-Süd zu erwerben, sind die Grundvoraussetzungen geschaffen worden, dass die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ihre Fortsetzung findet.

Die Gemeinde Heidenrod ist bzw. wird Eigentümerin der Flächen, die in dem Geltungsbereich liegen, für die der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Somit sind Maßnahmen für eine Bodenordnung im Zuge der städtebaulichen Entwicklung entbehrlich geworden, da die Gemeinde Heidenrod Alleineigentümerin der Flächen ist.

Bevor nun die notwendigen Planungen in die Wege geleitet werden können, ist es erforderlich, dass diesen Planungen ein Abweichungsverfahren nach § 12 Hess. Landesplanungsgesetz vorgeschaltet wird. Die zu entwickelnden potentiellen Entwicklungsflächen liegen derzeit mit ihrer Gesamtgröße über der Fläche, die der Gemeinde Heidenrod als Kleinzentrum für eine Baulandentwicklung nach den Vorgaben des Regionalplanes zugestanden werden.

Im Rahmen von Vorgesprächen mit verschiedenen Trägern öffentlicher Belange wurde der Gemeinde bereits eine wohlwollende Prüfung dieses Antrages in Aussicht gestellt. Für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens und den Antrag nach § 12 Hess. Landesplanungsgesetz ist jedoch eine Beschlussfassung durch die gemeindlichen Gremien erforderlich.

Die jetzt hier vorliegende Beratungsvorlage für einen Aufstellungsbeschluss dieses Areals stellt den offiziellen Beginn des Bauleitplanverfahrens dar, auf dessen Basis nun die notwendigen Abweichungsverfahren beantragt werden können und auch die Bauleitplanung beginnen kann.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

(Dietrich)
Bürgermeister

Anlage

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte
Städtebaulichen Entwicklungsanalyse Stand 05.06.2007

HEIDENROD-KEMEL

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSANALYSE

ERLÄUTERUNGSBERICHT

STAND 05.06.2007

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TEL. 0611/300 123 FAX 0611/30 41 05
Email post@planungsbuero.hendel.de

INHALTSVERZEICHNIS

- A. AKTUELLE SITUATION
- B. BISHERIGE PLANUNG + UMSETZUNG
- C. ZUSÄTZLICHE ENTWICKLUNGEN
- D. ENTWICKLUNGSZIELE
- E. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN
- F. POTENZIELLE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN
- G. ENTWICKLUNGSKONZEPT
- H. PLANUNTERLAGEN

A. AKTUELLE SITUATION

Die Gemeinde Heidenrod hat beschlossen, das im Jahr 1993 aufgestellte Entwicklungskonzept für den Ortsteil Kemel zu aktualisieren. Die Gründe hierfür sind einerseits geänderte Rahmenbedingungen und andererseits das weitgehende Erreichen des 1993 abgesteckten Zielhorizonts für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen.

Die veränderten Rahmenbedingungen ergeben sich vorrangig aus der zwischenzeitlich erfolgten Aufgabe der militärischen Nutzung aller Liegenschaften des Bundes, die bisher z. B. die Entwicklung von Wohngebieten nach Süden in Teilbereichen verhindert oder eingeschränkt haben. Die seinerzeit erkämpften Gewerbeflächen sind heute weitgehend belegt und können sogar den aktuellen Bedarf nicht mehr ganz decken.

Die aus der Fortschreibung der Entwicklungsanalyse gewonnenen Erkenntnisse sollen in die anstehende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einfließen und damit die Grundlage für eine langfristige und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des OT Kemel als Kleinzentrum bilden.

B. BISHERIGE PLANUNG + UMSETZUNG

Das Entwicklungskonzept aus dem Jahre 1993 sollte auf der Grundlage der örtlichen Rahmenbedingungen einschließlich der naturräumlichen Gegebenheiten die Möglichkeiten einer langfristig angelegten Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen im Ortsteil Kemel aufzeigen. Weitere Ziele neben der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen war die Sicherung bzw. Verbesserung der Infrastruktur und damit eine Reduzierung der Pendlerströme.

In diesem Zusammenhang wurde die Grundsatzentscheidung getroffen, das ursprünglich am südlichen Ortsrand geplante Gewerbegebiet zur Konfliktminimierung nach Norden zu verlagern und die dort vorgesehene Straßenmeisterei in das Gewerbegebiet zu integrieren. Diese Entwicklung diente auch als Druckmittel, um am nördlichen Ortsrand eine zusätzliche Auffahrt von der L 3455 auf die Bundesstraße B 260 in Richtung Wiesbaden zu schaffen und dadurch die Ortsmitte vom Durchgangsverkehr zur südlichen Anbindung an die B 260 zu entlasten.

Da diese Straßenbaumaßnahme dann auch kurzfristig umgesetzt wurde, konnte der Verkehr aus Richtung Huppert und dem neuen Gewerbegebiet aus der Ortsmitte herausgehalten und auf kürzestem Weg direkt auf die B 260 geleitet werden.

Aus dem Entwicklungskonzept'93 ergaben sich für die Bereiche Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet die nachstehenden Flächen und Entwicklungsziele, die zwischenzeitlich wie folgt umgesetzt oder teilweise neu definiert wurden:

WOHNBAULAND

AUF DEM POHL

Der Bereich zwischen dem Hochbehälter und der B 260 war ursprünglich als Wohnbau-
gebiet vorgesehen, das durch eine Mischbaufläche als Puffer vom Straßenverkehrslärm
der B 260 abgeschirmt werden sollte.

Zwischenzeitlich wurde eine Teilfläche überplant, als Mischgebiet festgesetzt und direkt
hinter dem Hochbehälter ein Getränkeabholmarkt angesiedelt. Das ursprünglich zur Ab-
schirmung gegenüber der B 260 vorgesehene Mischgebiet wurde noch nicht realisiert,
so dass der Gesamtbereich weiterhin einer starken Lärmbelastung durch die Bundes-
straße ausgesetzt ist. Während der Getränkevertrieb direkt von der Bäderstraße aus er-
schlossen ist, stellt sich die verkehrliche Erschließung der Restfläche über den steilen
Wirtschaftsweg relativ schwierig dar.

DIE RÜBENGEWANN

Hier sollte eine Wohnbauentwicklung in sehr guter Lage am südwestlichen Ortsrand von
Kemel erfolgen. Die Fläche war als erster Abschnitt der Entwicklung eines Wohngebietes
am südwestlichen und südlichen Ortsrand gedacht, das sich bandartig nach Osten bis
zur Bäderstraße zieht. In diesem Bereich kann eine Bebauung mit überwiegend Einfami-
lienhäusern und anschließender Ortsrandeingrünung einen abgestuften Übergang von
der dicht bebauten Ortsmitte zur angrenzenden freien Landschaft bilden.

Als es nach langwierigen Verhandlungen doch noch gelang, im Bereich AM RHEIN-
GAUER WEG das große Baugebiet UNTER DER KATHOLISCHEN KIRCHE zu entwi-
ckeln, bestand für das Gebiet DIE RÜBENGEWANN vorerst kein Handlungsbedarf mehr.

AM HEIDEKOPF

Der Bereich sollte als Abrundung die bauliche Lücke am nordwestlichen Ortsrand ober-
halb der Schule bis zum angrenzenden Wald schließen. Hier ist zwischenzeitlich auf der
Grundlage eines Bebauungsplanes ein attraktives Baugebiet mit 20 Wohnhäusern ent-
standen, es sind keine Bauplätze mehr verfügbar.

MISCHBAUFLÄCHEN

AM RHEINGAUER WEG

Westlich der Bäderstraße und südlich der Straße SCHÄFERS RESCH sollte der nördliche Abschnitt des Gewann AM RHEINGAUER WEG als Mischbaufläche entwickelt werden. Da hier nach langen Verhandlungen größere Flächen zusammenhängend verfügbar gemacht werden konnten, wurde für den gesamten Bereich der Bebauungsplan mit dem Titel UNTER DER KATHOLISCHEN KIRCHE erstellt. Das ursprünglich am nördlichen Rand vorgesehene Mischgebiet wurde nach Osten entlang der Bäderstraße verlegt und das Gesamtgebiet zwischenzeitlich auch weitgehend umgesetzt.

AM SCHLAGWEG

Die Fläche am nordöstlichen Ortsrand zwischen der Ortslage und der B 260 im Anschluss an das Feuerwehrgerätehaus sollte als Mischgebiet entwickelt werden. Der Bereich ist über Wirtschaftswege mit Anbindung an die Ortsstraßen nur schwer erreichbar und das Gelände im südöstlichen Abschnitt relativ hängig. Der erforderliche Lärmschutz stellt eine weitere und wegen der Höhensituation schwierig zu lösende Restriktion dar, weshalb für diese Fläche bisher auch noch kein Interessent gefunden werden konnte.

AUF DEM POHL

Auf der Fläche zwischen dem Hochbehälter und der B 260 sollte teilweise Mischgebiet mit Pufferfunktion für die dahinter geplante Wohnbaufläche entstehen. Durch die zwischenzeitlich erfolgte Ansiedlung eines Getränkeabholmarktes ist eine Neuordnung des Bereiches erforderlich, bei der entsprechend der vorstehenden Erläuterung auf eine Wohnbebauung verzichtet werden sollte.

DIE HAIDE

Der südöstliche Teil des Entwicklungsbereichs DIE HEIDE war zunächst als Mischgebiet vorgesehen, um u.a. die Straßenmeisterei unterzubringen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde dann für die Straßenmeisterei ein Sondergebiet ausgewiesen und wegen des großen Bedarfs an Gewerbeflächen nur ein kleines Mischgebiet an der Bäderstraße festgesetzt.

GEWERBEFLÄCHEN

DIE HAIDE

Der Bereich am nordwestlichen Ortsrand westlich der B 260 wurde als großes Gewerbegebiet konzipiert, um ortsansässigen Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Die nördliche Hälfte war für einen großen Gewerbebetrieb aus Eltville reserviert, der ursprünglich am südlichen Ortsrand angesiedelt werden sollte. Obwohl diese Option nachträglich entfallen ist, konnte das Gewerbegebiet zwischenzeitlich fast vollständig umgesetzt werden und bestätigt die Richtigkeit der damaligen Entscheidung einschließlich des prognostizierten Bedarfs. Der Bereich für die Straßenmeisterei ist bisher noch unbebaut, mit der Umsetzung soll nun im Jahr 2006 begonnen werden.

AN DER SCHWALBACHER STRASSE

Die Fläche zwischen der Bäderstraße und der Bundesstraße B 260 war bisher für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen, da durch den nördlich angrenzenden Betrieb bereits eine gewerbliche Nutzung besteht und sich durch die B 260 eine nicht unerhebliche Lärmbelastung ergibt. Es ist bisher leider nicht gelungen, einen Interessenten für diese Gewerbefläche zu finden. Es sollten deshalb alternative Möglichkeiten einer Nutzung dieses Gebietes geprüft werden.

C. ZUSÄTZLICHE ENTWICKLUNGEN

Neben der im Konzept'93 vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung konnten im Zeitraum 1993 – 2005 zusätzlich noch folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

FLÄCHE ZWISCHEN SPRINGENER STRASSE + HAUPTSCHULE

Der Bereich der ehemaligen Schule westlich der Dr. Karl-Hermann-May-Straße wurde durch einen Investor für eine Wohnbebauung genutzt, die Fläche wird in absehbarer Zeit vollständig mit Hausgruppen bebaut sein.

BAUGEBIET SPRINGENER STRASSE

Die innerörtliche öffentliche Grünfläche Ecke Brunnenweg/Am Brandweiher wurde freigestellt, überplant und als Baugebiet für etwa 10 Wohnhäuser ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2005 rechtskräftig. Derzeit wird die Baulandumlegung durchgeführt, so dass mit dem Verkauf von Baugrundstücken noch im Jahr 2006 zu rechnen ist.

UNTER DER KATHOLISCHEN KIRCHE

Nachdem das Problem des Grunderwerbs gelöst war, wurde das gesamte Gebiet AM RHEINGAUER WEG überplant und als Bebauungsplan UNTER DER KATHOLISCHEN KIRCHE zur Rechtskraft gebracht. Das Gebiet war trotz seiner 64 Baugrundstücke binnen relativ kurzer Zeit mit Wohnhäusern bebaut und ist heute ein attraktiver Siedlungsbereich am südlichen Ortsrand von Kemel. Hier stehen seitens der Gemeinde keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

AM GEMEINDEZENTRUM

Für die ehemalige Gewerbefläche gegenüber dem Dorfgemeinschaftshaus wurde nach Einstellung des Betriebes ein Bebauungsplan erstellt, der neben einem Wohn- und Mischgebiet auch einen Parkplatz für das DGH sowie Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 260 vorsah. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2006 auf der Grundlage einer Investorenplanung vollständig auf eine Wohnbaunutzung umgestellt. Der erforderliche Lärmschutz zur B 260 wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand gewährleistet. Mit der Umsetzung der Planung soll noch im Jahr 2006 begonnen werden.

D. ENTWICKLUNGSZIELE

Ziel der Gemeinde ist es, vorrangig die noch verfügbaren innerörtlichen Bauflächen zu entwickeln. Deshalb wurden für die Gebiete AM GEMEINDEZENTRUM und SPRINGER STRASSE Bebauungspläne erstellt. Es verbleiben dann noch die Flächen AM SCHLAGWEG, AUF DEM POHL und AN DER SCHWALBACHER STRASSE. Sie liegen alle am östlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand, sind durch die Bundesstraße B 260 begrenzt und deshalb erheblich mit Lärm belastet. Sie sind darum nur für eine Mischnutzung oder Gewerbe, jedoch nicht - oder wie im Baugebiet AM GEMEINDEZENTRUM nur in Verbindung mit umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen - für eine Wohnbebauung geeignet. Im Bereich AUF DEM POHL ist zudem zu berücksichtigen, dass die Errichtung eines Römerturmes beabsichtigt ist.

Es ist deshalb erforderlich, weitere Flächen für die Wohn- und Gewerbenutzung zu erschließen, die über eine hohe Standortattraktivität verfügen und den zu erwartenden Flächenbedarf nicht nur für die kommenden zehn Jahre, sondern darüber hinaus decken. Hier zeigt die jüngste Erfahrung, dass es sinnvoll ist, in Kemel nicht nur der Bedarf an Eigenentwicklung aus dem Ortsteil selbst, sondern auch aus anderen, entlegeneren Ortsteilen zu decken. Die Ursache für diese positive Entwicklung des Standortes Kemel sind die gute Verkehrsanbindung einschließlich ÖPNV und eine weitgehend intakte Infrastruktur, die es auch unter Beachtung der Entwicklung im benachbarten Bad Schwalbach zu erhalten gilt.

Diese umfassende Analyse soll aufzeigen, wie und wohin sich Kemel künftig mit den Bereichen WOHNEN, MISCHGEBIET und GEWERBE städtebaulich weiter entwickeln kann. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass sowohl der Baustellenverkehr für die Erschließung und Bebauung, als auch der in der Folge zu erwartende Ziel- und Quellverkehr möglichst aus der Ortsmitte herausgehalten wird. Außerdem ist darauf zu achten, dass der Erschließungsaufwand auf ein Minimum beschränkt wird und parallel zur Siedlungsentwicklung auch die Infrastruktur wachsen muss, um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

WOHNGBIETE

Entsprechend der Zielaussage im Konzept'93 sind die künftigen Wohngebiete am südlichen und südwestlichen Ortsrand in attraktiver Aussichtslage auszuweisen. Durch die zwischenzeitlich erfolgte Freistellung der Taunuskaserne entfällt die früher hier vorhandene Konfliktsituation. Es ist deshalb auch nicht zu empfehlen, das Gelände der ehemaligen Taunuskaserne südlich der Ortslage in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Hier sollten die im Landschaftsbild störend wirkenden städtischen oder gewerblichen Gebäudestrukturen langfristig verschwinden und durch eine Aufforstung oder eine kleinformatige Mischnutzung ersetzt werden.

Bei der Verkehrserschließung für die künftigen Wohngebiete ist darauf zu achten, dass der Ortskern nicht zusätzlich belastet wird. Aus diesem Grund sollte die künftige Entwicklung nicht im Westen mit dem Gebiet DIE RÜBENGEWANN, sondern eher im Osten mit dem Bereich LEHMKAUT im Anschluss an die Bäderstraße und mit kurzer Anbindung an die B 260 beginnen. Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und sinkender Nachfrage empfiehlt es sich, die einzelnen Entwicklungsabschnitte nicht zu groß zu wählen, um möglichst flexibel auf die jeweilige Nachfrage reagieren zu können.

GEWERBEGEBIETE

Die im Entwicklungskonzept '93 vorgeschlagenen gewerblichen Entwicklungsbereiche wurden bis zum Jahr 2005 mit Ausnahme der kleinen Restfläche AN DER SCHWALBACHER STRASSE umgesetzt. Damit stehen zur Zeit keine freien Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung. Es ist deshalb zu prüfen, in welchen Bereichen die erfolgreich begonnene gewerbliche Entwicklung am Standort Kemel zielstrebig fortgesetzt werden kann. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind hierfür vorrangig Flächen in der Nähe der B 260 mit möglichst kurzer Verkehrsanbindung und ausreichendem Abstand zu den vorhandenen und geplanten Wohngebieten geeignet.

Die mit dem Entwicklungskonzept'93 getroffene Grundsatzentscheidung, das Gewerbe im Norden anzusiedeln, ist deshalb konsequent fortzuführen. Aus diesem Grund kommt das Gelände der ehemaligen Taunuskaserne am südlichen Ortsrand als möglicher Gewerbebestandort auch nicht in Betracht.

Bisher bildet die Bundesstraße B 260 die Grenze der städtebaulichen Entwicklung nach Osten und Nordosten, ausgenommen davon ist die Fläche des Sondergebietes Ver- und Entsorgung der Kopp Umwelt GmbH, die den ehemaligen Waffensystembereich der Taunuskaserne als Betriebsgelände nutzt.

Die Flächenreserven für eine Gewerbeentwicklung im Norden im Baugebiet DIE HEIDE südwestlich der B 260 sind nahezu ausgeschöpft, wobei hier auch keine weitere Ausdehnung nach Westen in die angrenzenden Waldbereiche hinein erfolgen sollte. Es muss deshalb im Rahmen dieser Analyse geprüft werden, ob eine weitere gewerbliche Entwicklung auch nördlich oder nordöstlich der B 260 städtebaulich vertretbar und technisch mit möglichst geringem Aufwand realisierbar ist.

KONVERSIONSFLÄCHEN

Aus der Fortschreibung der städtebaulichen Entwicklungsanalyse werden auch Anregungen für die Entwicklung und Folgenutzung der verbliebenen Konversionsflächen, nämlich die ehemalige Taunuskaserne am südlichen Ortsrand und die ehemalige Radarstation westlich der Ortslage erwartet.

Der westliche Teilbereich der Taunuskaserne am südlichen Ortsrand wurde zwischenzeitlich im Rahmen der Konversion dem Technischen Hilfswerk angeboten, das auch die vorhandenen baulichen Teile nutzen möchte. Detaillierte Planungen für die Ansiedlung des Technischen Hilfswerks sind der Gemeinde bisher nicht bekannt. Inwieweit die Ansiedlung des THW tatsächlich erfolgt, ist derzeit noch offen.

Die z. T. großformatigen Kasernenbauten am südlichen Ortsrand wirkten mit ihrem eher städtischen oder gewerblichem Charakter von Beginn an wie isolierte Fremdkörper in der topografisch bewegten Taunuslandschaft. Die Situation hat sich durch die zwischenzeitlich entwickelte Ein- und Durchgrünung etwas verbessert.

Um Konflikte mit der angestrebten weiteren Wohnbebauung am südlichen Ortsrand zu vermeiden, ist auf eine gewerbliche Entwicklung im Bereich der ehemaligen Taunuskaserne zu verzichten, zumal auch das Verkehrsgutachten Dr. Tonke zum Knotenpunkt B 260/Bäderstraße zeigt, dass eine zusätzliche Belastung mit Schwerlastverkehr möglichst vermieden werden sollte.

Dies bedeutet, dass im östlichen Randbereich der ehemaligen Taunuskaserne, d. h. im direkten Anschluss an die B 260 unter Berücksichtigung der Immissionsbelastungen nur eine gemischte Nutzung in Frage kommt. Da zum Schutz der potenziellen baulichen Entwicklung bei einer Mischnutzung aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 260 zwingend erforderlich sind, ist mit einer weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Aus diesem Grund sollte eine bauliche Nutzung des östlichen Randbereiches möglichst unterbleiben.

Die vorstehende Analyse der Problematik mit den Aspekten Nutzungskonflikte zur bestehenden und geplanten Wohnbebauung, Verkehrsanbindung, Lärmemissionen der B 260 sowie Störung des Orts- und Landschaftsbildes zeigt, dass eine Radikalmaßnahme mit Aufhebung der Bebauung und Aufforstung des ehemaligen Kasernengeländes die städtebaulich sinnvollste Lösung darstellen würde, die jedoch wahrscheinlich an der Finanzierung scheitern dürfte.

Eine Alternative und damit ein mögliches Entwicklungsziel wäre der Verzicht auf eine Bebauung im Osten entlang der B 260 sowie mit ausreichendem Abstand im Westen ein locker bebautes Wohngebiet unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes, das jedoch aus Gründen der Landschaftsstruktur und der Topografie ein Fremdkörper ohne Anbindung an die Ortslage bleiben wird. Ein solches mittel- bis langfristiges Entwicklungsziel setzt jedoch ebenfalls eine weitgehende Beseitigung der bisherigen Bausubstanz voraus, wodurch sich dann die Chance bietet, den hier durch die großformatigen Gebäude entstandenen Eingriff in das Landschaftsbild in Verbindung mit Begrünungs-/Aufforstungsmaßnahmen deutlich abzumildern oder ganz zu beseitigen.

Für den ehemaligen Waffensystembereich der Taunuskaserne im Außenbereich östlich der B 260 wurde zwischenzeitlich durch die Ansiedlung der Firma Kopp Umwelt GmbH eine städtebaulich vertretbare Lösung gefunden. Mit der Ansiedlung des Entsorgungunternehmens wurde nicht nur eine passende Folgenutzung für die vorhandenen Baulichkeiten und Flächen etabliert, sondern auch ein potenzieller Arbeitgeber für das Gebiet der Gemeinde Heidenrod gewonnen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan und eine Genehmigung nach BImSchG liegen für das Sondergebiet AM WINDPARK und den Entsorgungsbetrieb vor.

Durch die Nutzung der vorhandenen Zufahrt zur ehemals militärischen Liegenschaft mit direktem Anschluss an die B 260 wird die Ortslage nicht mit Ziel- und Quellverkehr des Entsorgungsbetriebes belastet. Da die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 260 / Bäderstraße bereits mit dem zu erwartenden Verkehr des Entsorgungsbetriebes gemäß Gutachten Dr. Tonke weitgehend ausgelastet sein wird, ist allerdings eine zusätzliche gewerbliche Entwicklung an diesem Standort auszuschließen.

Eine weitere militärische Konversionsfläche stellt die ehemalige Radarstation westlich der Ortslage dar. Da diese Fläche vollständig von Wald umgeben ist und keinerlei Bindung zum Siedlungsbereich hat, bietet dieses Areal wenig Potenzial für die Einbeziehung in die gemeindliche Siedlungsentwicklung. Es erscheint deshalb unter Berücksichtigung des bei einer Bebauung einzuhaltenden Waldabstandes sinnvoller, die bauliche Nutzung völlig aufzugeben und das Areal durch eine Aufforstung wieder in den umgebenden Wald zu integrieren.

Die derzeit ins Gespräch gebrachte Ansiedlung eines Forstbetriebes, der sich auf die Nutzung der großen Fläche beschränkt, wäre zwar eine sinnvolle Alternative, bei der jedoch die Frage der verkehrlichen Anbindung an das öffentliche Straßennetz gelöst werden müsste. Eine Zufahrt über die Forst- und Bäderstraße oder auch die Dr. Karl-Hermann-May-Straße/Springener Straße würde nicht nur die angrenzenden Wohngebiete, sondern auch den Ortskern belasten.

E. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

REGIONALPLAN SÜDHESSEN 2004 (RPS)

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, liegt in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS und im Landschaftsschutzgebiet TAUNUS. Neben dem OT LAUFENSELDEN hat auch der OT KEMEL im Zentrale-Orte-System des RPS 2004 die Funktion eines Kleinzentrums erhalten.

Vom OT KEMEL ist über die B 260 eine gute Erreichbarkeit der Mittelzentren BAD SCHWALBACH und TAUNUSSTEIN sowie des Oberzentrums WIESBADEN gewährleistet.

HEIDENROD gehört ansonsten zum übrigen Ordnungsraum, der als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann. Der OT Kemel bietet durch die direkte Anbindung an die B 260 und die vorhandene Infrastruktur hierfür die besten Voraussetzungen innerhalb der Gemeinde Heidenrod.

Im RPS 2004 sind für die gesamte Gemeinde Heidenrod im Zeitraum 1990 – 2010 insgesamt 13 ha Siedlungsfläche und bis zu 5 ha Gewerbefläche vorgesehen. Das Gebiet DIE RÜBENGEWANN und die nordwestliche Hälfte des Gebietes AN DER HOHEN HECK sind als SIEDLUNGSFLÄCHE ZUWACHS mit einer Fläche von insgesamt 5,0 ha zeichnerisch dargestellt. Eine bauleitplanerische Umsetzung ist bisher noch nicht erfolgt. Der restliche Bereich AN DER HOHEN HECK sowie die Gebiete nordöstlich und östlich der B 260 sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, ansonsten ist Kemel von großen Waldflächen umgeben.

Im südöstlichen Außenbereich ist der ehemalige Waffensystembereich der Taunuskaserne und das jetzige Sondergebiet VER- und ENTSORGUNG noch als SONDERFLÄCHE BUND dargestellt. Westlich angrenzend befindet sich ein Windpark, der im RPS als BEREICH FÜR DIE WINDENERGIENUTZUNG ausgewiesen ist.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN '97

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod aus dem Jahr 1997 sind die vorstehend beschriebenen Entwicklungen der Jahre 1993 - 2005 bereits dargestellt. Die einzig verbliebene Entwicklungsfläche ohne Umsetzung in einen verbindlichen Bebauungsplan ist das Wohngebiet DIE RÜBENGEWANN mit ca. 3,0 ha.

Die ehemals militärische Liegenschaft TAUNUSKASERNE am südlichen Ortsrand ist als SONDERBAUFLÄCHE BUND dargestellt. Derzeit werden die Einrichtungen nicht mehr militärisch, sondern der westliche Teilbereich vom THW genutzt. Für die bauleitplanerische Vorbereitung einer Folgenutzung ist auch die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die bereits zu einer früheren Zeit aufgegebenen Radarstation ist als Fläche für den Gemeinbedarf ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen, eine entsprechende Nutzung steht derzeit auch nicht in Aussicht.

Sollte eine Ausdehnung des Siedlungsbereiches über die B 260 hinaus nach Norden oder Nordosten in Erwägung gezogen werden, ist der Verlauf des LIMES als geschütztes archäologisches Denkmal und als Teil des Weltkulturerbes der UNESCO zu berücksichtigen, d. h. von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im FNP'97 ist die Trasse des LIMES dargestellt.

Eine weitere Restriktion für die Gesamtentwicklung von Kemel stellt der Wald dar, der nordwestlich und südlich in Teilabschnitten direkt an den Siedlungsbereich anschließt. Da es sich hierbei überwiegend um Hochwald handelt, ist eine Änderung der Nutzung nur unter großen Schwierigkeiten durchzusetzen und mit Ausnahmen auch nicht anzustreben.

F. POTENZIELLE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

Im Bereich des OT Kemel bieten sich für die weitere städtebauliche Entwicklung die nachfolgend aufgeführten Gebiete an, wobei jedoch teils erhebliche Restriktionen, insbesondere bedingt durch die Lärmemissionen der B 260, bewältigt werden müssen und auch der Faktor Verkehrsbelastung zu berücksichtigen ist.

WOHN-/MISCHGEBIETE

AUF DEM POHL (0,6 ha)

Nur ein kleiner Teilbereich nordöstlich der Bauzeile entlang der Neustraße ist für eine gemischte Nutzung durch eine Bauzeile mit 5 - 6 Grundstücken geeignet. Die Lärmbelastung durch die B 260, den Getränkeabholmarkt und die mögliche weitere Gewerbeerweiterung im nördlichen Abschnitt stellen hier erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz.

AM SCHLAGWEG (2,2 ha)

Die Fläche oberhalb des Gemeindezentrums ist für eine Mischnutzung nur dann geeignet, wenn das Gebiet durch umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der B 260 abgeschirmt wird. Unter Berücksichtigung der Topografie wird dies relativ schwierig sein. Nicht unproblematisch stellt sich auch die verkehrliche Erschließung dar, die entweder über den Wirtschaftsweg am südwestlichen Rand hinter der nordöstlichen Bauzeile der Neustraße oder den Wirtschaftsweg am östlichen Rand parallel zur B 260 erfolgen muss.

Die nordwestliche Begrenzung des Bereichs ergibt sich aus den Restriktionen des Denkmalschutzes. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Schutzbereich, in dem ein römisches Kastell vermutet wird, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind hier ähnlich wie beim Baugebiet SPRINGENER STRASSE Auflagen des Landesamtes für Denkmalschutz bezüglich der genauen Abgrenzung dieses Bereichs zu erwarten.

DIE DOMÄNE (0,4 ha)

Hierbei handelt es sich um eine kleine Restfläche an der B 260, die über ähnliche Standortfaktoren verfügt wie die beiden vorgenannten Gebiete. Aufgrund der problematischen Erschließung und des Flächenzuschnitts eignet sich dieses Gebiet nur für eine Bebauung in Verbindung mit einem Investor. Die Erschließung muss über die Straße DOMÄNE erfolgen, die nur über einen geringen Querschnitt verfügt. Zur Zeit ist der Bereich im Flächennutzungsplan als Grünland ausgewiesen. Diese Festsetzung sollte aus fachlicher Sicht möglichst beibehalten werden.

AN DER SCHWALBACHER STRASSE (1,2 ha)

Für den derzeit als Gewerbefläche ausgewiesenen Bereich konnten noch keine Nutzer gefunden werden. Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und dem vorrangigen Ziel, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten die Gewerbeflächen im Norden zu konzentrieren, erscheint eine Umwidmung der Fläche sinnvoll. Unter Berücksichtigung des westlich der Bäderstraße angrenzenden Mischgebietes mit überwiegend Wohnbebauung bietet es sich an, die Gebietsqualität auf Mischgebiet umzustellen. Damit ist neben kleineren, nicht störenden Gewerbebetrieben unter Beachtung des Immissionsschutzes auch eine gemischte Bebauung von Wohnen mit Gewerbe möglich. Die verkehrliche Erschließung über die Bäderstraße ist bei Einhaltung eines ausreichenden Abstandes vom Knotenpunkt der B 260 unproblematisch.

LEHMKAUT (1,9 ha)

Nach Schließung der Taunuskaserne verfügt der Bereich LEHMKAUT über eine gute Eignung für eine künftige Wohnbebauung. Die verkehrliche Erschließung dieses Baugebietes mit Anschluss an die Bäderstraße ist über das Baugebiet UNTER DER KATHOLISCHEN KIRCHE bereits vorgegeben. Hier gilt es, diese Haupterschließungsstraße als Wohnsammelstraße nach Westen bis zum Entwicklungsbereich DIE RÜBENGEWANN weiterzuführen, um Verkehrsbelastungen des Ortskerns und der bereits bestehenden Wohngebiete zu vermeiden.

Im Zuge der Ansiedlung des Abfallentsorgers Kopp Umwelt GmbH im Gebiet AM WINDPARK östlich der B 260 wurden bereits Maßnahmen zum Schutz vor Lärmemissionen durch den LKW-Verkehr an der Auffahrt vom Birkenhof zu Bäderstraße gefordert. Bei der Bemessung des Lärmschutzes sind auch die Emissionen der B 260 mit einzubeziehen, um die vorgeschlagene Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich LEHMKAUT zu ermöglichen. Bei der konkreten Planung dieses potenziellen Wohngebietes sollte das bereits bestehende Mischgebietsband an der Bäderstraße nach Süden bis zur Straße zum Birkenhof fortgesetzt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein besonderes Augenmerk auf die landschaftliche Einbindung zu richten. Vorhandene Grünelemente wie Bäume und Hecken sind im künftigen Randbereich zu erhalten. Als Übergang zur Landschaft ist eine ausreichend breite Ortsrandeingrünung festzusetzen, wofür sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschaftsstrukturen eine Mischung aus Streuobstwiesen, Einzelbäumen und Heckenstrukturen anbietet.

AN DER HOHEN HECK (4,8 ha)

Der Standort am südwestlichen Ortsrand auf einem nach Südwesten geneigten Hang mit Ausblick in das Wispertal ist für eine Wohnbebauung optimal geeignet. Bei der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes ist besonders auf die Topographie zu achten und die Bebauung auf das obere, etwas flachere Gelände zu beschränken. Der immer steiler nach Südwesten zur Wisper abfallende Talhang ist von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Auch hier ist wie bei dem Gebiet LEHMKAUT größter Wert auf einen gut abgestuften und abwechslungsreich strukturierten Übergang zur Landschaft zu legen. Es bietet sich an, den Ausgleichsbedarf des Naturschutzes für die optimale Ausbildung des Ortsrandbereichs zu nutzen, wobei es sinnvoll erscheint, die Oberflächenentwässerung in die Ortsrandgestaltung zu integrieren.

Bei der weiteren Planung ist auch darauf zu achten, dass die vom Bereich LEHMKAUT kommende Wohnsammelstraße mit Anbindung an die Bäderstraße mit dieser Funktion konsequent nach Nordwesten bis zum Gebiet DIE RÜBENGEWANN weitergeführt wird. Die Anbindungsmöglichkeiten im westlichen Bereich des Baugebietes UNTER DER KATHOLISCHEN KIRCHE sind nur für den Anschluss von Wohnstraßen gedacht, um die einzelnen Entwicklungsbereiche nicht zu isolieren, sondern sinnvoll zu vernetzen.

DIE RÜBENGEWANN (3,0 ha)

Die bereits im Entwicklungskonzept aus dem Jahr 1993 ausgewiesene Fläche ist mit ihrer Lage am südwestlichen Ortsrand besonders für eine Wohnbebauung geeignet und stellt den Abschluss des Baubandes zum nördlich angrenzenden Wiesental dar. Dieses Gebiet hatte im Jahr 1993 nur deshalb Vorrang, weil die Flächen im Bereich UNTER DER KATHOLISCHEN KIRCHE noch nicht verfügbar waren.

Die verkehrliche Anbindung an den SCHÄFERS RESCH ist problematisch und kann deshalb nur von untergeordneter Bedeutung sein. Die Haupteinschließung mit Anschluss an die Bäderstraße muss deshalb, wie im Gesamtkonzept dargestellt, über die Entwicklungsabschnitte AN DER HOHEN HECK und LEHMKAUT erfolgen.

Die Erläuterungen zur verkehrlichen Situation machen deutlich, dass die bauliche Entwicklung am südlichen und südwestlichen Ortsrand nicht von Nordwesten nach Südosten, sondern genau umgekehrt erfolgen muss. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch im Bereich DIE RÜBENGEWANN besonderer Wert auf einen abgestuften Übergang zur reizvollen Landschaft des angrenzenden Talbereichs zu legen.

IN DER HOCHWIES (1,0 ha)

Die derzeit als Grünland genutzte Fläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand und bildet den Anfang eines kleinen Talzuges, der mit steigender Ausprägung nach Südwesten sowie anschließend nach Süden verläuft und trotz des Standorts der Kläranlage für die Naherholung der örtlichen Bevölkerung von besonderer Bedeutung ist. Unter Berücksichtigung der Faktoren Orts-/ Landschaftsbild, Trinkwasserschutz und verkehrliche Erschließung ist diese Fläche, wie bereits im Konzept'93 dargestellt, von einer Bebauung freizuhalten.

IN DEN BERGWIESEN (1,2 ha)

Die Fläche befindet sich zwischen der ehemaligen Taunuskaserne sowie den Entwicklungsbereichen LEHMKAUT und AN DER HOHEN HECK. Auch hier handelt es sich

um den Beginn eines Talbereichs mit überwiegend Wiesen, der relativ steil nach Westen in Richtung Kläranlage abfällt. Der nördliche Talhang zum Gebiet AN DER HOHEN HECK ist für eine Bebauung zu steil. Die hier vorhandenen Wiesenflächen, Hecken und Einzelbäume sollten erhalten bleiben und der Gesamtbereich von einer Bebauung freigehalten werden.

GEWERBEGEBIETE

KEMEL NORDWEST (8,5 ha)

Der Entwicklungsbereich schließt südwestlich direkt an das Gewerbegebiet DIE HAIDE in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz und zum Friedhof an. Die Straße im Baugebiet DIE HAIDE könnte für die verkehrliche Erschließung einschließlich Ver- und Entsorgung genutzt werden. Die gesamte Fläche ist allerdings mit Hochwald bestanden und kommt deshalb für die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht in Frage.

AM HUPPERTER WEG - WEST (15,9 ha)

Die ehemalige Windwurffläche befindet sich nördlich der B 260 gegenüber dem Gewerbegebiet DIE HAIDE. Durch die B 260 und die angrenzenden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung ergibt sich eine deutliche Zäsur, die eine Einbindung in den städtebaulichen Zusammenhang erschwert.

Das potenzielle Gewerbegebiet AM HUPPERTER WEG - WEST wird im Westen von der B 260 und im Osten von der Hupperter Straße (L 3455) begrenzt. Mit der Entwicklung dieses Bereichs würde zwar die bandartige Entwicklung nach Norden fortgesetzt, die mit dem Gewerbegebiet DIE HAIDE initiiert wurde, jedoch auch der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung getragen, das Gewerbe im Norden zu konzentrieren, um Nutzungskonflikten mit den Wohngebieten im Süden zu vermeiden.

Durch das leicht nach Norden abfallende Gelände könnte dieser Bereich ebenfalls mit einem bepflanzten Wall gegenüber der B 260 abgeschirmt werden. Der nach Norden und Nordosten anschließende Wald sichern die landschaftliche Einbindung. Es würde damit eine ähnliche Situation wie bei dem Gewerbegebiet DIE HAIDE entstehen. Von diesem Standort ergibt sich über die Hupperter Straße (L 3455) eine direkte Verbindung zum Gewerbegebiet DIE HAIDE und ein kurzer Anschluss an die B 260. Außerdem würde die Ortslage nicht zusätzlich mit Erschließungsverkehr bzw. Ziel- und Quellverkehr belastet. Dies bedeutet, dass diese Fläche für ein Gewerbegebiet eine gute Standorteignung bietet.

AM HUPPERTER WEG - OST (7,1 ha)

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich ebenfalls nördlich der Ortslage und der B 260. Sie bietet aufgrund der Nähe zur Ortslage bei gleicher Verkehrsanbindung auf den ersten Blick eine bessere Standorteignung als der westliche Teil.

Vor allem bei einer Entwicklung im Zusammenhang mit der kleineren Fläche ZWISCHEN B 260 und HUPPERTER WEG ergibt sich keine so stark ausgeprägte bandartige Siedlungsentwicklung nach Norden. Leider zerschneidet jedoch der RÖMISCHE LIMES diese Fläche, so dass voraussichtlich gravierende Probleme nicht nur bei der Nutzbarkeit, sondern auch bei der Erschließung zu erwarten sind. Außerdem sind weitergehende Restriktionen des Denkmalschutzes, die über die im Flächennutzungsplan dargestellte Freihaltezone hinausgehen, nicht auszuschließen.

Durch die Lage auf einer Anhöhe inmitten der Feldflur ist der Standort landschaftlich auch stark exponiert. Es müsste eine sehr umfangreiche Eingrünung erfolgen, um hier eine landschaftliche Einbindung und Abschirmung der großformatigen Gewerbebauten zu erreichen. Es empfiehlt sich deshalb, diesen Standort zumindest vorläufig zurück zu stellen und erst einmal die Entwicklung der Problematik des als Weltkulturerbe eingestuften Bodendenkmals abzuwarten.

AUF DEM POHL (0,7 ha)

Die Restfläche zwischen der B 260 und dem Getränkemarkt ist für einen weiteren Gewerbebetrieb geeignet. Es ist jedoch darauf zu achten, dass sich keine Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung entlang der Neustraße oder Probleme durch die relativ beengte Zufahrt ergeben.

KONVERSION

Für die aus der militärischen Nutzung entlassenen Bereiche bieten sich aktuell folgende Entwicklungen an:

TAUNUSKASERNE (4,5 ha)

Bei der Diskussion um eine Folgenutzung ist auf die angestrebte Entwicklung der Wohngebiete LEHMKAUT und AN DER HOHEN HECK in den nördlich angrenzenden Bereichen Rücksicht zu nehmen. Die eher städtischen Wohnblocks ähnelnden ehemaligen Unterkunftsgebäude befinden sich augenscheinlich in einem guten Zustand. Die Erfahrungen mit ähnlichen, ehemals militärisch genutzten Projekten, haben jedoch gezeigt, dass die für eine Umnutzung notwendigen baulichen Aufwendungen i. d. R. unwirtschaftlich sind. Da die Baukörper seit jeher im Orts- und Landschaftsbild störend wirken, sollte auch ein Abbruch in Erwägung gezogen werden. Dies würde nicht nur eine Verbesserung für das Landschaftsbild bedeuten, sondern auch eine Aufwertung für die Wohngebiete am südlichen Ortsrand. Diesem Aspekt ist bei der Umnutzung des Gesamtareals besonders Rechnung zu tragen.

Im westlichen Teil der Konversionsfläche werden derzeit die großformatigen Bauten vom THW genutzt. Insgesamt bleibt abzuwarten, zu welchen Konditionen die Flächen freigestellt werden, um dann im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes den baulichen Bestand einschließlich Erschließung detailliert zu analysieren und für diesen Teilbereich verschiedene Nutzungsalternativen aufzuzeigen.

Bei der Beibehaltung einer baulichen Nutzung dieses Gebietes ist vor allen Dingen darauf zu achten, dass der Baumbestand und damit das zwischenzeitlich entstandene Mindestmaß an landschaftlicher Einbindung erhalten bleibt.

RADARSTATION (2,8 ha)

Wegen der fehlenden Bindung zur Ortslage und dem zu berücksichtigenden Waldabstand sollte auf eine bauliche Nutzung dieses Bereiches verzichtet werden. Am sinnvollsten erscheint demnach die Aufforstung der Fläche und damit die Wiederherstellung des ursprünglichen Waldbestandes.

SONDERFLÄCHE

ZWISCHEN B 260 + HUPPERTER WEG (1,3 ha)

Durch die direkte Anbindung an die B 260 bietet sich hier eine Nutzung aus dem Bereich der Verkehrsdienstleistungen an. Hier war bereits vor einiger Zeit ein Bahnhof für Schnellbusse in Kombination mit einem Park & Ride-Parkplatz angedacht, der bisher jedoch nicht umgesetzt wurde.

G. ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das aus der vorstehenden Analyse erarbeitete Entwicklungskonzept ist langfristig für einen Zeitraum von etwa 30 – 40 Jahren angelegt und geht damit weit über den Zielhorizont des Regionalplanes Südhessen aus dem Jahr 2004 hinaus. Der RPS gesteht der Gemeinde Heidenrod für den Zeitraum 1990 - 2010 insgesamt 13 ha Siedlungsfläche und 5 ha Gewerbefläche zu. Dieses Kontingent wurde mit den zwischenzeitlich durchgeführten Erschließungsmaßnahmen, insbesondere in den Ortsteilen Laufenselden und Kemel vollständig ausgeschöpft. Es ist deshalb erforderlich, die übergeordneten Planwerke wie den Regionalplan Südhessen und den Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Es bleibt abzuwarten, zu welchen Zugeständnissen die Regionalplanung des RP Darmstadt zur weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Heidenrod bereit sein wird.

Für die mittel- bis langfristige Entwicklung des OT Kemel ist vor allem der Grundsatz der strikten Trennung zwischen attraktiver Wohnlage im Süden und Südwesten sowie Gewerbe mit kurzer Anbindung an die B 260 im Norden konsequent beizubehalten.

Die sich aus dem Entwicklungskonzept für den OT Kemel ergebenden Empfehlungen für die verschiedenen Nutzungsbereiche lassen sich folgend kurz zusammenfassen:

WOHN-/MISCHGEBIETE

Für eine kurzfristige Entwicklung stehen als innerörtliches Flächenpotenzial die kleinen Baugebiete SPRINGENER STRASSE (0,7 ha) und AM GEMEINDEZENTRUM (0,4 ha) zur Verfügung, für die bereits Bebauungspläne vorliegen.

Daneben bieten sich innerörtlich noch die kleinen Teilbereiche am östlichen und nord-östlichen Rand entlang der B 260 an, deren Nutzung jedoch wegen der Lärmbelastung problematisch ist. Hier sind wirksame Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, wobei sich mit Ausnahme des Gebietes AN DER SCHWALBACHER STRASSE auch die verkehrliche Erschließung als schwierig darstellt. Bei einer planungsrechtlichen Ausweisung der betreffenden Flächen als Mischgebiet ist neben dem Wohnen auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Die Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne ist bei diesen Gebieten erst dann zu empfehlen, wenn Nutzungsinteressenten gefunden sind. Insgesamt beträgt das restliche innerörtliche Flächenpotenzial entlang der B 260 etwa 2,6 ha wie folgt:

AUF DEM POHL	0,6 ha
AM SCHLAGWEG	0,8 ha
AN DER SCHWALBACHER STRASSE	1,2 ha

Der südliche und südwestliche Ortsrand mit optimaler Besonnung und schöner Aussicht zum Wispertal bietet sich als Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohngebieten an, wobei aus erschließungstechnischen Gründen im Osten mit dem Gebiet LEHMKAUT begonnen werden sollte. Die bauliche Entwicklung kann dann sukzessive nach Westen bzw. Nordwesten bis zum Bereich DIE RÜBENGEWANN geführt werden. Insgesamt steht hier langfristig ein Flächenpotenzial von 8,7 ha wie folgt zur Verfügung:

LEHMKAUT	1,9 ha
AN DER HOHEN HECK	3,8 ha
DIE RÜBENGEWANN	3,0 ha

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Gebiete am südlichen und südwestlichen Ortsrand ist besonders auf einen gut abgestuften Übergang zur angrenzenden freien Landschaft zu achten.

GEWERBEGEBIETE

Neben dem kleinen Gewerbegebiet AUF DEM POHL (0,7 ha) stehen keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung.

Für die künftige gewerbliche Entwicklung ist die Fläche AM HUPPERTER WEG - WEST im räumlichen und verkehrlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet DIE HAIDE sowie einem langfristigen Gesamtpotenzial von 15,9 ha am besten geeignet. Besonders vorteilhaft ist die direkte Anbindung an die B 260. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass sich auf der ehemaligen Windwurffläche wieder Wald entwickelt hat, dessen Inanspruchnahme voll auszugleichen ist.

KONVERSIONSFLÄCHEN

Trotz erheblicher Probleme ist es zwischenzeitlich gelungen, das SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG umzusetzen, hier die Firma Kopp Umwelt GmbH anzusie-

deln und damit den ehemaligen Waffensystembereich der Taunuskaserne einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Für den Bereich der Taunuskaserne am südlichen Ortsrand ist anzustreben, möglichst eine sinnvolle bauliche Folgenutzung zu finden. Dabei ist die verlärmte östliche Randzone an der B 260 sicherlich nur unter erheblichen Aufwendungen für den Immissionsschutz nutzbar. Im gesamten Bereich könnten nicht störende Gewerbebetriebe sowie kleinere Dienstleistungsbetriebe in Verbindung mit Wohnen entstehen. Die ggf. zur Verfügung stehenden Flächen betragen im Osten 2,0 ha und im Westen 2,5 ha.

Bei der Suche nach einer geeigneten Folgenutzung ist auf die angestrebte Entwicklung der Wohngebiete LEHMKAUT und AN DER HOHEN HECK in den nördlich angrenzenden Bereichen Rücksicht zu nehmen. Hier ist der immissionsschutzrechtliche Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten.

Auf eine bauliche Nutzung des Geländes der ehemaligen Radarstation sollte insbesondere aus Gründen der Verkehrsanbindung verzichtet und die bisherige Darstellung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

INFRASTRUKTUR

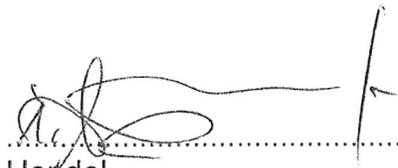
Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist am Standort Kemel auch die Infrastruktur auszubauen. Dies betrifft bei der technischen Infrastruktur insbesondere die Kläranlage, deren Kapazität an den künftigen Bedarf angepasst werden muss.

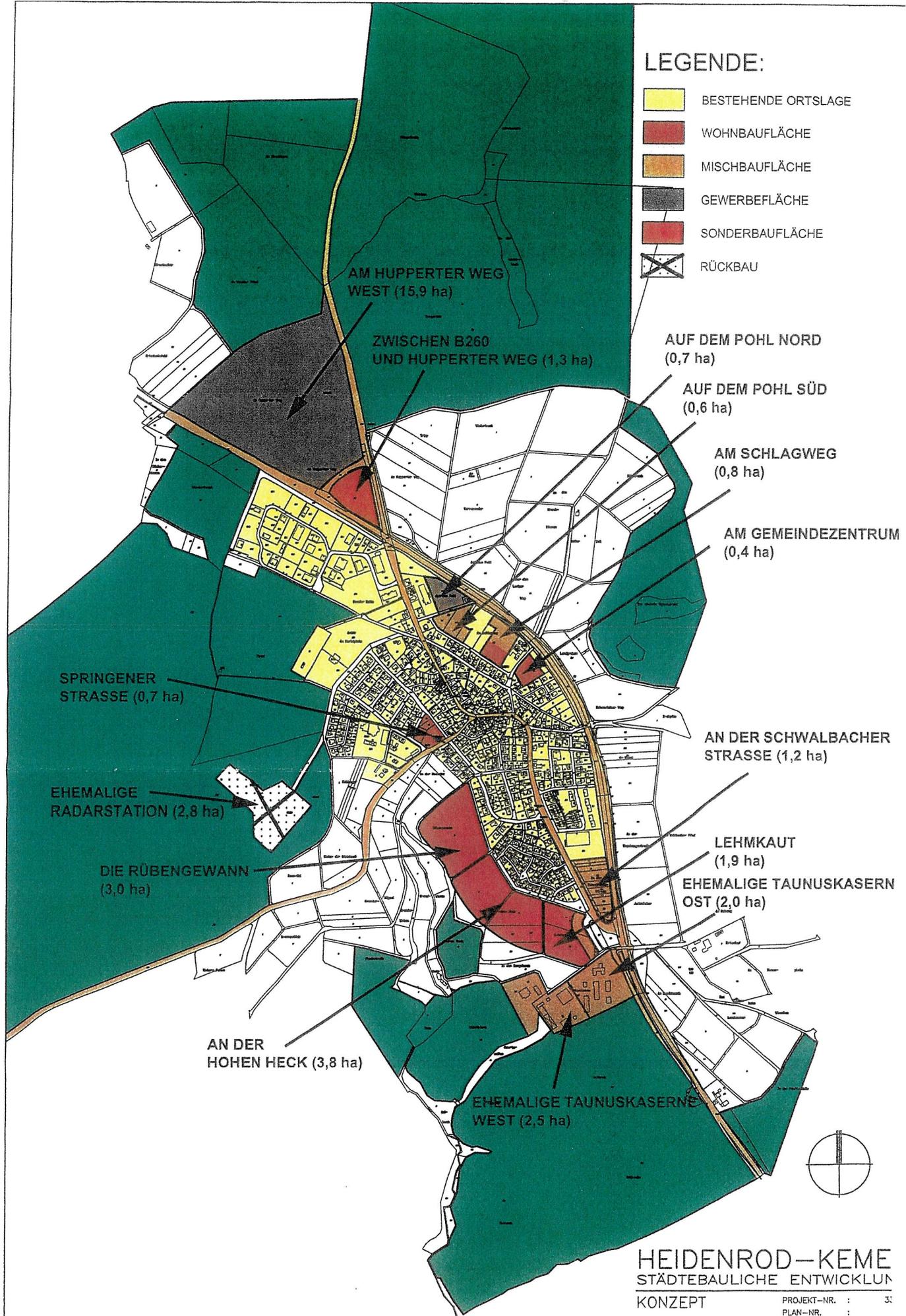
Die Versorgungsinfrastruktur ist dank der positiven Entwicklung im Bereich DIE HAIDE noch als gut zu bezeichnen. Leider musste der Vollsortimenter inzwischen einem Discountmarkt mit eingeschränktem Sortiment weichen.

In Verbindung mit der Entwicklung von Wohngebieten am südlichen Ortsrand sind weitergehende Untersuchungen im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bäderstraße - B 260 durchzuführen, dessen Kapazität mit der Ansiedlung des Entsorgungsbetriebes Kopp Umwelt GmbH neben dem Sondergebiet AM WINDPARK weitgehend erschöpft ist. Voraussichtlich sind hier mit steigendem Verkehrsaufkommen durch weitere Wohngebiete straßenbauliche Maßnahmen erforderlich.

Insgesamt verfügt der OT Kemel mit den aufgezeigten Potenzialen über sehr gute Möglichkeiten für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Mit einer strukturierten und bedarfsorientierten Bereitstellung von entsprechenden Flächen kann es gelingen, die Attraktivität des OT Kemel als Wohn- und Gewerbestandort nicht nur zu erhalten, sondern weiter zu steigern. Damit sind gute Voraussetzungen dafür gegeben, um den aus der demographischen Entwicklung zu erwartenden negativen Auswirkungen zumindest in diesem Ortsteil der Gemeinde Heidenrod wirkungsvoll zu begegnen.

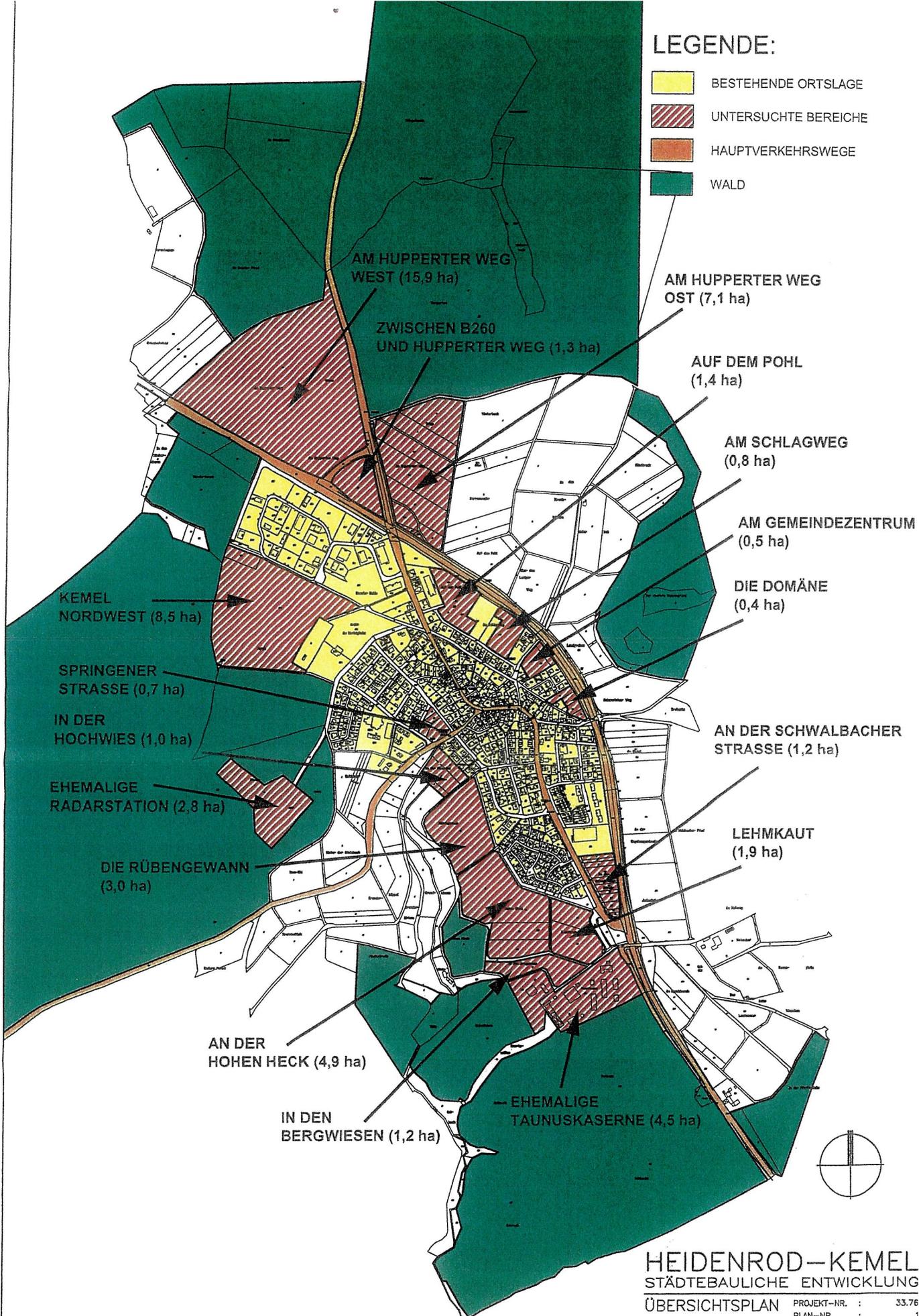
Aufgestellt: Wiesbaden, den 05.06.2007


.....
Hendel



LEGENDE:

- BESTEHENDE ORTSLAGE
- UNTERSUCHTE BEREICHE
- HAUPTVERKEHRSWEGE
- WALD



HEIDENROD-KEMEL STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

ÜBERSICHTSPLAN	PROJEKT-NR. :	33.76
	PLAN-NR. :	1
	MASSTAB :	1:10000
	DATUM :	15.08.06
UNTERSUCHUNGS- BEREICHE	GRÖSSE :	DIN A3
	BEARBEITER :	LS